MCGP Utilities Sdn Bhd lwn Nishihara Environmental Sanitation Research Corp Ltd & Ors

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO S2–24–1783 TAHUN 2004
WAN ADNAN MUHAMAD H
16 NOVEMBER 2005

Undang-Undang Tanah — Penjualan tanah — Perintah untuk — Kesilapan menaip tarikh penjualan lelongan awam — Sama ada penjualan terbatal dan tidak sah — Sama ada plaintif mengalami kemudaratan

Plaintif iaitu sebuah syarikat membuat suatu permohonan melalui saman pemula untuk suatu perintah perisytiharan bahawa penjualan sebidang hartanah secara lelongan awam pada 5 April 2004 terbatal dan tidak sah. Di antara alasan yang diberi ialah seperti berikut: (i) di dalam perintah jualan bertarikh 24 Februari 2004 tarikh lelongan awam ditetapkan pada 5 April 2003 tetapi lelongan awam dijalankan pada 5 April 2004; (ii) Kontrak jualan antara defendan kedua, iaitu pelelong dan defendan ketiga juga tidak sah kerana defendan ketiga, iaitu pembeli gagal membayar deposit harga 10% harga rizab pada masa lelongan awam dijalankan. Adalah tidak dipertikaikan di dalam perintah bertarikh 24 Februari 2004, tarikh lelongan awam ditetapkan pada 5 April 2003. Defendan-defendan menyatakan telah berlaku kesilapan menaip di dalam perintah tersebut. Sepatutnya tarikh lelongan awam ialah pada 5 April 2004. Defendan-defendan menyatakan bahawa oleh kerana plaintif hadir semasa lelongan awam pada 5 April 2004 iaitu hari lelongan awam dan tidak membangkitkan apa-apa bantahan terhadap jualan lelongan awam yang dijalankan pada hari itu, maka plaintif tidak diprejudiskan. Plaintif pula mendakwa walaupun terdapat kesilapan berkenaan tarikh lelongan awam, ia tidak boleh dipinda tanpa kebenaran mahkamah.

Diputuskan, menolak permohonan plaintif dengan kos:

(1) Defendan kedua tidak mengubah tarikh dengan niat jahat atau meminda tarikh secara sendiri. Tugas defendan kedua hanya sebagai pelelong yang menjalankan lelongan awam dan tidak ada keperluan bagi beliau mengambil apa-apa tindakan dalam kes ini seperti membuat permohonan kebenaran kepada mahkamah. Surat mahkamah telah memberitahu lelongan awam ditetapkan pada 5 April 2004. Kesilapan seperti ini boleh dibetul secara administratif oleh mahkamah kerana ia adalah kesilapan teknikal yang tidak memprejudiskan plaintif. Tidak mungkin mahkamah bermaksud tarikh lelongan ditetapkan pada 5 April 2003 sedangkan perintah dibuat pada 24 Februari 2004 (lihat perenggan 11).

(2) Walaupun pembayaran deposit oleh defendan ketiga dibuat atas nama defendan pertama dan bukan atas nama penolong kanan pendaftar ('PKP'), namun apa yang penting adalah kesilapan tersebut tidak memberi kesan kepada harga pasaran hartanah tersebut, kesilapan telah diperbetulkan oleh defendan ketiga apabila peguamcara defendan pertama kemudiannya melalui surat bertarikh 15 Jun 2004 meminta defendan ketiga menukar bank deraf ke atas nama PKP. Pada 14 Julai 2004 defendan ketiga telah mengemukakan bank deraf baru berjumlah RM330,000. Peguamcara defendan pertama menyerahkan deposit kepada mahkamah pada 19 Julai 2004 (lihat perenggan 16).

(3) Plaintif gagal membuktikan atau menunjukkan apa-apa kemudaratan besar yang dialami akibat sebarang ketidakaturan dalam kes ini walaupun defendan kedua telah mencabar plaintif membuktikan sebarang kemudaratan yang dialami oleh plaintif. Plaintif hanya menyatakan lelongan awam telah menyebabkan plaintif kehilangan satu hartanah yang berharga. Plaintif tidak membuktikan apa-apa kemudaratan yang dialami (lihat perenggan 18).

[English summary

The plaintiff, a company applied by way of an originating summons for a declaratory order that the sale of a piece of land by way of public auction on 5 April 2004 was null and void. The grounds, inter alia: (i) the order for sale dated 24 February 2004 had fixed the auction date as 5 April 2003, however the public auction was held on 5 April 2004; (ii) the sale contract between the second defendant, ie the auctioneer and the third defendant, ie the successful bidder was void as the third defendant had failed to pay a 10% deposit of the reserved price at the time the auction was conducted. It was not in dispute that the order dated 24 February 2004 had fixed 5 April 2003 as the date of auction. The defendants stated that it was a typo error in the said order. The public auction date should have been 5 April 2004. The defendants submitted that as the plaintiff was present on the date the public auction was held on 5 April 2004 and did not raise any objection against the sale by public auction, the plaintiff was thus not prejudiced. The plaintiff submitted that even though there was a typo error in relation to the date of the public auction, it cannot be amended without leave of the court.

Held, dismissing the plaintiff's application with costs:

(1) The second defendant did not change the date intentionally nor amend the date on his own. The duty of the second defendant as an auctioneer was to conduct public auction and there was no need for him to take any action in this case such as getting leave from the court. The letter from the court stated the public auction was fixed on 5 April 2004. Such a mistake can be corrected administratively by the court as it was a technical mistake that did not prejudice the plaintiff. It was impossible for the court to fix the auction date as 5 April 2003 as the order made was on 24 February 2004 (see para 11).

(2) Even though the payment of the deposit by the third defendant was made in the name of the first defendant and not the senior assistant registrar ('SAR'),

what was important was that the said mistake did not affect the market value of the said land, the mistake was corrected by the third defendant when the solicitor for the first defendant vide a letter dated 15 June 2004 requested the third defendant to change the bank draft to the name of the SAR. On 14 June 2004, the third defendant presented a new bank draft totalling RM330,000. The solicitor for the first defendant handed the deposit to the court on 19 July 2004 (see para 16).

(3) The plaintiff failed to prove nor show any severe prejudice as a result of the irregularity in this case even though the second defendant challenged the plaintiff to prove any prejudice it suffered. The plaintiff only stated that the public auction had caused the plaintiff to lose valuable land. The plaintiff was not able to prove nor show that it suffered any prejudice (see para 18).]

Nota-nota

Untuk kes-kes tentang perintah untuk penjualan tanah, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 4131–4234.

Kes-kes yang dirujuk

Wong Cheong Kai & Ors v Hongkong Bank (M) Bhd & Anor [2000] 3 MLJ 419 (dirujuk)

Andrew Davis (Andrew Davis Krishman & Co) bagi pihak plaintif.
Siva Kumar Kanagasabai (Skrine) bagi defendan pertama.
Mohd Ridzuan (Rastam Singa & Co) bagi defendan kedua.
Chew Pow Choon (Kwong & Allan) bagi defendan ketiga.

Wan Adnan Muhamad H:

[1] Plaintif iaitu sebuah syarikat yang dikenali sebagai MCGP Utilities Sdn Bhd membuat suatu permohonan melalui saman pemula di Lampiran 1 untuk suatu perintah perisytiharan bahawa penjualan sebidang hartanah di bawah pegangan HS(D) No 1022297 PT No 16111, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor secara lelongan awam pada 5 April 2004 terbatal dan tidak sah.

[2] Di antara alasan yang diberikan ialah seperti berikut:

(1) Di dalam perintah jualan bertarikh 24 Februari 2004 tarikh lelongan awam ditetapkan pada 5 April 2003 tetapi lelongan awam dijalankan pada 5 April 2004.

(2) Oleh kerana tiada perintah mahkamah membenarkan lelongan awam dijalankan pada tarikh 5 April 2003 maka jualan lelongan awam tanah tersebut pada 5 April 2004 adalah tidak sah dan terbatal.

(3) Kontrak jualan antara defendan kedua dan defendan ketiga juga tidak sah kerana defendan ketiga gagal membayar deposit harga 10% harga rizab pada masa lelongan awam dijalankan.

[3] Secara ringkas latar belakang kes adalah seperti saya perturunkan di bawah.

A **[4]** Plaintif ialah pemilik hartanah yang dikenali sebagai HS(D) No 1022297, PT No 16111, Mukim Damansara, Daerah Petaling, Negeri Selangor. Defendan pertama memberi pinjaman berjumlah RM3.8j kepada plaintif dan memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut. Apabila plaintif gagal membayar hutang, defendan pertama memulakan tindakan D2–22–1561–2002 di Bahagian Dagang Mahkamah
B Tinggi Kuala Lumpur. Pada 17 Oktober 2002, plaintif dan defendan pertama telah merekodkan penghakiman persetujuan dimana plaintif bersetuju untuk membayar sejumlah RM8,045,480 kepada defendan pertama dalam masa 60 hari dan jika gagal seorang bernama Muthu Lingam telah memberi akujanji akan membayar jumlah tersebut. Plaintif gagal membayar sebahagian jumlah tersebut dan defendan pertama
C telah memasukkan perintah larangan ke atas tanah tersebut. Seterusnya defendan pertama memohon perintah menjual hartanah tersebut secara lelongan awam. Perintah lelongan awam dibuat pada 24 Februari 2004.

[5] Adalah tidak dipertikaikan di dalam perintah bertarikh 24 Februari 2004 tarikh
D lelongan awam ditetapkan pada 5 April 2003.

[6] Defendan-defendan menyatakan telah berlaku kesilapan menaip di dalam perintah tersebut. Sepatutnya tarikh lelongan awam ialah pada 5 April 2004. Oleh kerana plaintif hadir semasa lelongan awam pada 5 April 2004 iaitu hari
E lelongan awam maka plaintif tidak diprejudiskan.

[7] Plaintif pula mendakwa walaupun terdapat kesilapan berkenaan tarikh lelongan awam, ia tidak boleh dipinda tanpa kebenaran mahkamah. Perintah mahkamah telah menetapkan tarikh lelongan awam pada 5 April 2003 maka tarikh tersebut tidak boleh dipinda tanpa kebenaran mahkamah. Oleh itu, tarikh lelongan awam masih
F lagi 5 April 2003 dan lelongan awam tidak boleh dijalankan pada 5 April 2004. Lelongan awam yang dijalankan pada 5 April 2004 itu tidak sah kerana tiada perintah mahkamah mengarahkan lelongan awam dijalankan pada 5 April 2004.

[8] Sehubungan dengan itu tidak dapat dinafikan terdapat kesilapan mengenai
G penetapan tarikh lelongan awam dalam perintah bertarikh 24 Februari 2004. Perintah mahkamah tersebut menetapkan tarikh jualan lelong pada 5 April 2003 tetapi jualan lelong dijalankan pada 5 April 2004 selaras dengan perisytiharan lelongan atas arahan mahkamah.

H **[9]** Defendan pertama dan ketiga di dalam tindakan ini mendakwa plaintif tidak diprejudiskan kerana beliau hadir ke mahkamah semasa jualan lelong dijalankan pada 5 April 2004 dan tidak membangkitkan apa-apa bantahan terhadap jualan lelongan awam yang dijalankan pada hari itu.

I **[10]** Saya ingin menarik perhatian kepada persoalannya sama ada jualan lelongan awam pada 5 April 2004 itu sah atau tidak kerana mahkamah pada 24 Februari 2004 menetapkan lelongan awam pada 5 April 2003.

[11] Bagi menjawab persoalan ini, defendan kedua menegaskan beliau telah memperolehi tarikh lelongan awam bertarikh 5 April 2004 dari surat mahkamah

bertarikh 24 Februari 2004 (exh MR-1 dalam Lampiran 22). Justeru itu, berdasarkan pada kandungan surat tersebut, defendan kedua telah menyediakan perisytiharan jualan. Pada pandangan saya, defendan kedua tidak mengubah tarikh dengan niat jahat atau meminda tarikh secara sendiri. Tugas defendan kedua hanya sebagai pelelong yang menjalankan lelongan awam dan tidak ada keperluan bagi beliau mengambil apa-apa tindakan dalam kes ini seperti membuat pennohonan kebenaran kepada mahkamah. Surat mahkamah telah memberitahu lelongan awam ditetapkan pada 5 April 2004. Kesilapan seperti ini boleh dibetul secara administratif oleh mahkamah kerana ialah kesilapan teknikal yang tidak memprejudiskan plaintif. Tidak mungkin mahkamah bermaksud tarikh lelongan ditetapkan pada 5 April 2003 sedangkan perintah dibuat pada 24 Februari 2004. Adalah suatu hakikat mahkamah menetapkan tarikh lelongan awam selepas perintah diberi. Ini kerana ia melibatkan perlantikan pelelong dan persediaan lain seperti menyediakan perisytiharan, iklan dan sebagainya. Adalah tidak logik lelongan awam sepatutnya dilaksanakan sebelum perintah dipohon.

[12] Berkenaan dengan isu kehadiran Encik Yohanathan bagi menggantikan defendan kedua ketika lelongan awam dijalankan, adalah jelas defendan kedua hanya mewakilkan Encik Yohanathan bagi pihaknya untuk menjalankan lelongan awam. Ini jelas dari kandungan surat defendan kedua kepada mahkamah yang bertarikh 3 April 2004 (exh MR-2 dalam Lampiran 22). la juga mematuhi arahan mahkamah yang menghendaki defendan kedua menghantar wakil jika beliau tidak dapat hadir pada hari lelongan awam.

[13] Mengenai dakwaan plaintif bahawa perjanjian jualan antara defendan kedua dan defendan ketiga yang berjaya menyambut lelongan hartanah tersebut pada 5 April 2004 tidak sah kerana defendan ketiga tidak membayar deposit 10% harga rizab pada hari tersebut akan saya perkatakan selanjutnya.

[14] Pada 5 April 2004, defendan ketiga mengemukakan bank draf atas nama defendan satu dan bukan atas nama Penolong Kanan Pendaftar ('PKP') dan bank draf diterima oleh mahkamah. Timbalan Pendaftar ('TP') yang menjalankan lelongan awam pada hari tersebut menerima deposit yang dikemukakan oleh defendan ketiga. Jelas defendan ketiga telah membayar wang deposit 10% pada hari tersebut malahan keseluruhan harga hartanah telah pun dibayar olehnya.

[15] Di dalam kes *Wong Cheong Kai & Ors v Hongkong Bank (M) Bhd & Anor* [2000] 3 MLJ 419, Yang Arif Hakim James Foong telah memutuskan seperti berikut (dalam bahasa asal) di ms 650::

> the change in the manner of payment of the 10% deposit did not affect the true market value of the property at the material time of sale. Therefore, the first defendant had not breached its duty of care to the plaintiff.

[16] Walaupun pembayaran deposit dibuat atas nama defendan pertama dan bukan atas nama PKP, namun apa yang penting adalah kesilapan tersebut tidak memberi kesan kepada harga pasaran hartanah tersebut, kesilapan telah diperbetulkan oleh defendan ketiga apabila peguamcara defendan pertama

kemudiannya melalui surat bertarikh 15 Jun 2004 meminta defendan ketiga menukar bank draf ke atas nama PKP. Pada 14 Julai 2004, defendan ketiga telah mengemukakan bank draf baru berjumlah RM330,000. Peguamcara defendan pertama menyerahkan deposit kepada mahkamah pada 19 Julai 2004.

[17] Plaintif telah memulakan tindakan ini empat bulan 15 hari selepas lelongan awam dijalankan. Di dalam kes ini, saman pemula tidak difailkan dalam masa yang munasabah kerana plaintif sendiri menghadiri lelongan awam dan plaintif tahu apa yang berlaku pada hari tersebut dan hasil lelongan awam. Walau bagaimanapun, plaintif tidak membuat apa-apa sehingga saman pemula di Lampiran 1 difailkan.

[18] Plaintif gagal membuktikan atau menunjukkan apa-apa kemudaratan besar yang dialami akibat sebarang ketidakaturan dalam kes ini walau pun defendan kedua telah mencabar plaintif membuktikan sebarang kemudaratan yang dialami oleh plaintif. Plaintif hanya menyatakan lelongan awam telah menyebabkan plaintif kehilangan satu hartanah yang berharga. Plaintif tidak membuktikan apa-apa kemudaratan yang dialami.

[19] Kesimpulannya kesilapan mengenai tarikh lelongan awam adalah kesilapan teknikal. Adalah tidak logik lelongan awam akan diadakan pada 5 April 2003 sedangkan perintah mahkamah dibuat pada 24 Februari 2004 dan plaintif sedar hakikat ini. Plaintif turut hadir pada hari hartanah dilelong bersama lain-lain 'bidder'. Mahkamah mempunyai bidang kuasa sedia ada untuk memberi keadilan dengan membaiki apa-apa kesilapan teknikal seperti dalam kes ini. Saya menggunakan kuasa tersebut bagi menegak keadilan dan ia langsung tidak memprejudiskan plaintif. Lainlah pula jika plaintif tidak tahu tarikh lelongan awam pada hari tersebut. Pada hari lelongan, plaintif tidak membuat apa-apa bantahan dan ini menunjukkan plaintif sedar kesilapan teknikal mengenai tarikh 5 April 2003 yang sepatutnya 5 April 2004. Berdasarkan alasan-alasan ini, wajar permohonan plaintif ditolak dengan kos.

Permohonan plaintif ditolak dengan kos.

Reported by Sally Kee